

Gemeinde	Hebertshausen Lkr. Dachau	
Bebauungsplan	Krautgartenstraße, Ärztehaus	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Berchtold	QS: Goe
Aktenzeichen	HEB 2-65	
Plandatum	19.05.2020	



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landes- und Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.	Plangebiet – Lage und Beschreibung	5
5.	Planinhalte	6
5.1	Geltungsbereich.....	6
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten.....	6
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen.....	6
5.5	Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	7
5.6	Bauliche Gestaltung, Geländeänderungen und Einfriedungen.....	7
5.7	Verkehr und Erschließung.....	7
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	8
5.9	Immissionsschutz.....	9
5.10	Wasserwirtschaft.....	9
5.11	Flächenbilanz.....	10
	Anlagen	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Errichtung eines Ärztehauses zur dauerhaften Sicherung der örtlichen medizinischen Versorgung in Hebertshausen. Eine Realisierung des geplanten Ärztehaus an einem anderen Standort im Gemeindegebiet konnte nicht umgesetzt werden, so dass nun die gemeindeeigenen Flächen an der Krautgartenstraße zur Verwirklichung des Vorhabens dienen sollen. Im Ärztehaus soll neben Arztpraxen und einer Apotheke auch ein Café sowie Wohnungen verwirklicht werden. Des Weiteren ist ein zusätzliches Gebäude mit Wohnungen geplant. Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 29.02.2020 ist das Ärztehaus als dreigeschossiges Gebäude mit flachem Satteldach herzustellen, die Stellplätze sind ebenfalls wie beim Mehrfamilienhaus oberirdisch anzuordnen.

Die Gemeinde Hebertshausen beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Ärztehauses herzustellen. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der Daseinsvorsorge im Hinblick auf eine medizinische Versorgung sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage. Eine ortsangepasste Bebauung soll ein Einfügen in die nähere Umgebung gewährleisten, zudem soll das Plangebiet städtebaulich geordnet werden.

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen derzeit im Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

2. Städtebauliches Konzept

Das integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2019 durch Dragomir Stadtplanung GmbH sieht für das Plangebiet sowie östlich angrenzender Flächen eine Bebauung vor. Die unten aufgeführte Abbildung stellt dabei keinen konkreten Entwurf dar, sondern lediglich eine Skizze einer möglichen Bauungsvariante. Die Umsetzung des Bauvorhabens eines Ärztehauses mit Mehrfamilienhaus bildet den Auftakt der Bebauung dieser Flächen, nachfolgende Planungen sind entsprechend daran anzupassen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Bebauung der östlich angrenzenden Flächen berücksichtigt, die Erschließungsstraße sieht dahingehend einen Anschluss dieser Erweiterung vor.



Abb. 1 Mögliche Bebauungsvariante gem. ISEK vom August 2019, ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Auf den Umweltbericht (Kapitel 1.3 f.) wird verwiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der im Rahmen der 13. Änderung digitalisierte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen in der Fassung vom 11.12.2018 stellt den Geltungsbereich sowie nördlich, östlich und südlich davon liegende Flächen als Mischgebietsflächen dar.

Im Norden des Plangebiets sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, welche vom Plangebiet durch einen Gewässerverlauf abgegrenzt sind. Entlang des Gewässers im Norden ist eine Schutz- und Leitpflanzung (geplant) dargestellt. Nördlich des Umgriffs des Bebauungsplans ist zudem das Symbol einer Post-Einrichtung dargestellt, diese Nutzung ist im Bestand jedoch nicht vorhanden. Südwestlich des Vorhabens befinden sich Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit beachtet.

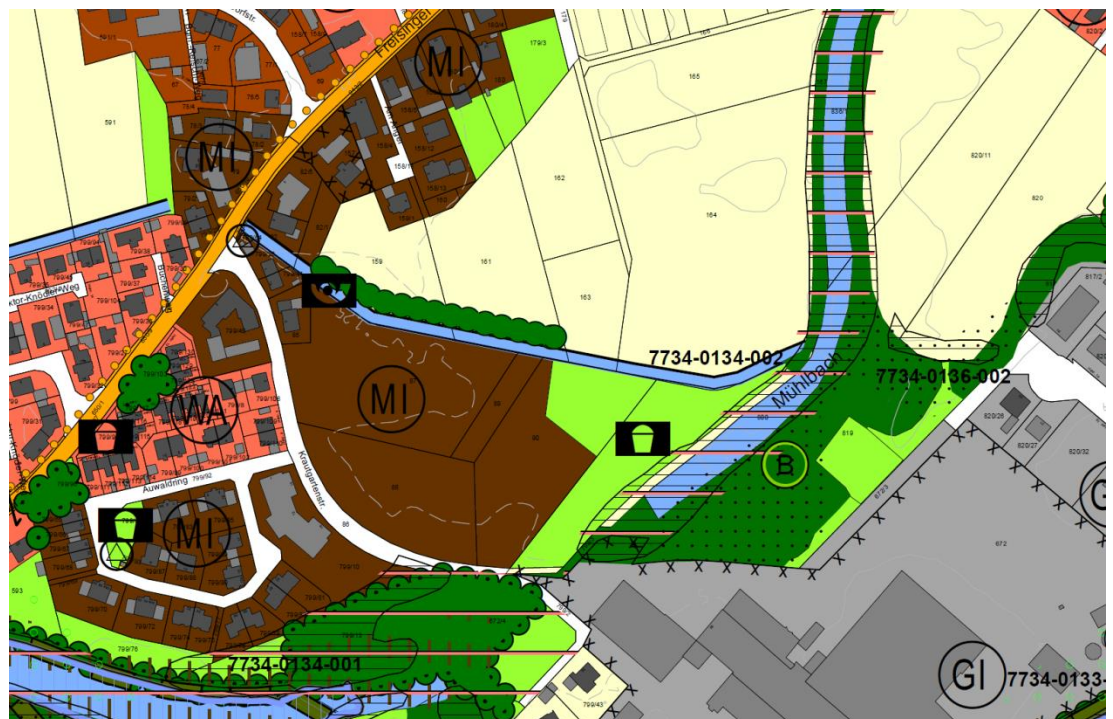


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (13. Änd., Fassung vom 11.12.2018), ohne Maßstab

Bedarf neuer Siedlungsflächen

Bei gegenständlichem Vorhaben werden Außenbereichsflächen überplant. Gemäß dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms von Bayern sind vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Die von der Planung betroffenen Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen und im o.g. ISEK nochmals auf gemeindlicher Ebene überprüft worden. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme von Flächen besteht nicht. Von einer Prüfung des

Bedarfs neuer Siedlungsflächen wird daher abgesehen. Unbeschadet dessen ist aufgrund der Lage der Gemeinde innerhalb der Region Münchens ein hoher Siedlungsdruck festzustellen.

Die bisherige Planung des Ärztehauses konnte am dafür vorgesehenen Standort im unbeplanten Innenbereich nicht umgesetzt werden, der Bedarf ist jedoch weiterhin gegeben. Sonstige zentral gelegene Flächen mit guter Erreichbarkeit stehen derzeit nicht zur Verfügung.

4. Plangebiet – Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Hebertshausen und liegt ca. 75 m südlich der Münchner Straße (St 2339) und ca. 180 m nördlich der Amper. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Westen durch die Krautgartenstraße und nordwestlich durch die bestehende Bebauung begrenzt, nordöstlich, östlich und südlich schließt sich freies Feld an.

Die Flächen sowie die östlich angrenzenden Flächen sind unbebaut und werden im Rahmen einer kleinteiligen Nutzung ackerbaulich genutzt (sog. Krautgärten). Vereinzelte Gehölze sind über das Plangebiet verteilt. Im Norden wird das Plangebiet durch ein Gewässer begrenzt, welches in einem Graben verläuft.

Nördlich und westlich schließt bebautes Gebiet an, welches durch Wohnnutzung geprägt ist. Nördlich und südwestlich befinden sich vereinzelte Geschäfte, Handwerksbetriebe sowie eine Betreuungseinrichtung für Kinder.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist im Westen an der Krautgartenstraße eine Höhe von ca. 471,5 m ü NHN auf. Im Osten ist eine Höhe von ca. 471,0 m ü NHN zu verzeichnen. Zwischen den geplanten Baufenstern befindet sich eine geringfügige Erhöhung mit einer Höhe von ca. 471,8 m ü NHN. Der entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Graben weist eine Böschung mit ca. 1,3 m Höhenunterschied auf.

Im Plangebiet befinden sich keine arten- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Lediglich einzelne Gehölze sind vorhanden.

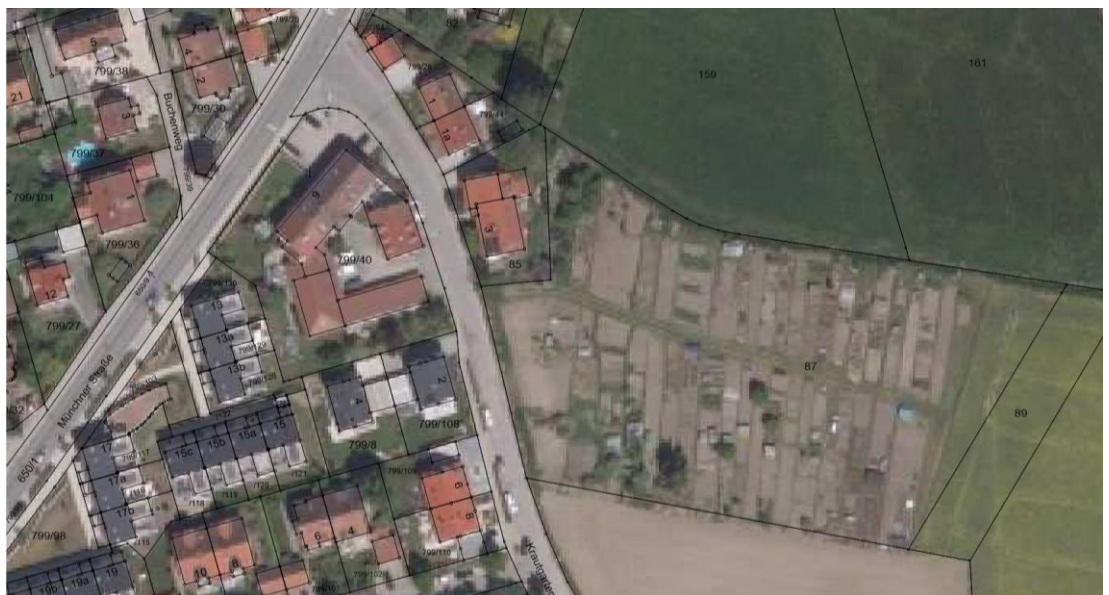


Abb. 3 Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt neben der herzustellenden Stichstraße über die angrenzende Krautgartenstraße. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden bzw. werden dort verlegt.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 725 (Dachau – Farenzhausen), mit der Haltestelle „Hebertshausen, Alte Dorfstraße“, in rd. 200 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.156 m² und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 87, Gemarkung Hebertshausen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird gemäß der prägenden Mischnutzung der umliegenden Bebauung ein Mischgebiet festgesetzt. Anlagen für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Mittels festgesetzter Grundfläche inkl. Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Versiegelungsrate begrenzt. Im Plangebiet (ohne öffentliche Verkehrsfläche) kann somit eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,57 erreicht werden.

Mittels Festsetzung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens und einer Wandhöhe i.V.m. mit einer Dachneigung wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert. Die festgesetzten Höhen im nördlichen Teil entsprechen den ortsüblichen Höhen und finden sich auch in angrenzenden Bereichen wieder. Eine Erhöhung im südlichen Teil des Plangebiets berücksichtigt eine erhöhte bauliche Dichte im Sinne einer flächensparsamen Bebauung. Dies ist i.V.m. den östlich angrenzenden Flächen zu sehen, die zukünftig einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Die Festsetzung der Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden gewährleistet eine ortsangemessene Dichte. Dringend benötigter Wohnraum kann somit unter Berücksichtigung einer gewünschten und beabsichtigten Mischnutzung geschaffen werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Grundlage ist dabei das städtebauliche Konzept (s. Kapitel 2), welches eine weitere Bebauung der östlich angrenzenden Flächen berücksichtigt. Eine flexible Überschrei-

tungsmöglichkeit der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone sowie Terrassen mit deren Überdachung wird eingeräumt.

Eine ortsangepasste Bebauung wird mittels offener Bauweise und der Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern erreicht. Die Anordnung der Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung sichert eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie einen angemessenen Sozialabstand.

5.5 Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Bewahrung eines einheitlichen und ansprechenden Ortsbildes werden Anforderungen an Nebenanlagen sowie die Flächen für Garagen und Carports festgesetzt. Die Anzahl erforderlicher Stellplätze ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.

5.6 Bauliche Gestaltung, Geländeänderungen und Einfriedungen

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Das in der Umgebung entwickelte Erscheinungsbild soll im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans fortgesetzt werden. Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird die Dachform inklusive Dachneigung und Dachüberstand sowie die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, sind Dacheinschnitte unzulässig und Dachaufbauten nur bei steilen Dächern zulässig. Dahingehend werden ebenfalls Anforderungen an Anlagen zur Nutzung von Solarenergie formuliert. Durch Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung ist beabsichtigt, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen. Grelle, weit leuchtende Farbtöne sollen vermieden werden.

Die ausschließliche Zulässigkeit von Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung trägt zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes bei.

Um eine profügliche Bauweise von Doppelhäusern zur Entwicklung eines einheitlichen und ruhigen Erscheinungsbildes zu gewährleisten, ist neben einer einheitlichen Wandhöhe der Doppelhaushälften auch eine einheitliche Dachneigung sowie das Bedachungsmaterial festgesetzt.

Festsetzungen bzgl. Einfriedungen gewährleisten ein einheitliches Ortsbild. Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig. Dies sichert die Durchgängigkeit für Kleintiere.

Zur Bewahrung des vorhandenen Geländes als Element des Landschaftsbildes sind Aufschüttungen begrenzt und Abgrabungen sowie Lichtgräben unzulässig. Damit wird ebenso den hohen Grundwasserständen im Sinne eines geringen Grundwasserflurabstands Rechnung getragen.

5.7 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die bestehende Krautgartenstraße bzw. die herzustellende Stichstraße. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden bzw. werden dort verlegt. Die erforderlichen Anlagen sind herzustellen, auf die Erschließungsplanung wird verwiesen.

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche berücksichtigt dabei eine Erschließung der östlich angrenzenden Flächen, die zukünftig einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von der bestehenden Krautgartenstraße entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,5 m im MI 2 nicht gegeben. Die entsprechend notwendige Ausführung des zweiten Rettungswegs ist aufgrund der im MI 1 höheren Wandhöhe von 10,0 m bei der Ausführungsplanung zu beachten.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung sämtlicher Bauvorhaben erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an einen Schmutzwasserkanal.

Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Bei Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das nördlich gelegene Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Herstellung eines angemessenen Übergangs zwischen Siedlung und innerörtlicher Freifläche ist eine lockere Eingrünung entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Weitere Pflanzbindungen sowie der Erhalt eines Baumes an der Krautgartenstraße tragen zur Durchgrünung des Gebiets und zur Entwicklung eines ansprechenden Erscheinungsbilds bei. Die Festsetzung einer Pflanzqualität sichert eine rasche Eingrünung des Baugebietes. Die Pflanzgebote werden durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Zur Minimierung der Auswirkung von Versiegelun-

gen sind für Stellplätze und Zufahrten nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.8.2 *Ausgleich*

Auf den Umweltbericht wird verwiesen (s. Kapitel 5.2)

5.8.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die (geringe) ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Auf den Umweltbericht wird verwiesen (s. Kapitel 3.5)

5.9 **Immissionsschutz**

Aufgrund der geplanten Nutzung am vorgesehenen Standort wird gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Dachau davon ausgegangen, dass bzgl. des Verkehrslärms die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete an den geplanten Wohnungen eingehalten werden.

Von negativen Beeinträchtigungen im Sinne einer Überschreitung von Grenzwerten durch gewerbliche Nutzungen zur Tagzeit wird nicht ausgegangen. Eine gewerbliche Nachnutzung von Stellplätzen ist im Hinblick auf die umliegende Wohnbebauung nur östlich des Ärztehauses möglich. Entsprechende Auflagen zum Immissionsschutz sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Folglich ist der durch die geplanten Nutzungen entstehende Lärm im Baugenehmigungsverfahren zu quantifizieren. Ein Freistellungsverfahren scheidet daher gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO aus. Ausgenommen hiervon sind Vorhaben, die ausschließlich dem Wohnen dienen.

5.10 **Wasserwirtschaft**

Aufgrund hoher Grundwasserstände im Plangebiet sind unterirdische bauliche Anlagen wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die Wasserfläche des teilweise innerhalb des Plangebiets liegenden Grabens entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Wasserfläche gesichert. Der gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) einzuhaltende Gewässerrandstreifen ist nachrichtlich übernommen. Die Uferlinie ist gemäß Vermessung vom 21.04.2020 durch Menzel – Ingenieurbüro für Vermessung nicht weiter als 1 m von der Grundstücks- bzw. Geltungsbereichsgrenze entfernt, so dass

mit Festsetzung des Gewässerrandstreifens bis zu einer Tiefe von 6 m ab Grundstücks- bzw. Geltungsbereichsgrenze die erforderliche Mindestbreite von Gewässerrandstreifen von 5 m eingehalten ist.

5.11 Flächenbilanz

Auf den Umweltbericht (Kapitel 1.1) wird verwiesen.

Anlagen

- 1) Pflegekonzept der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1295 vom 01.02.2011, TOPgrün GmbH, Dachau

Gemeinde

Hebertshausen, den

.....
Richard Reischl, Erster Bürgermeister